



**Detaljplan för del av Skinmмо 1:117 m.fl, Trollhättans kommun,  
Västra Götalands län.**

**09E ANTAGANDEHANDLING**

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Allmänt**

Planförslaget redovisar en utbyggnad av bostäder avsedda för åretruntboende. Planarbetet drivs med normalt planförfarande.

Denna genomförandebeskrivning omfattar fördelning av ansvar och möjligheter till att genomföra detaljplan för del av Skinmмо 1:117 m.fl, Trollhättans kommun, Västra Götalands län.

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är, att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en handling som ingår i planarbetet och således antas liksom övriga handlingar.

**Beslutsordning**

Antagande av detaljplanen föreslås ske i byggnads- och trafiknämnden. Kommunfullmäktige har 1997-02-24, §25, delegerat till byggnads- och trafiknämnden att i vissa fall anta detaljplaner och områdesbestämmelser under förutsättning att kommunstyrelsen inte har något att erinra.

**Tidplan**

Beslut om samråd / samråd	1:a kvartalet 2011
Beslut om utställning / utställning	2:a kvartalet 2012
Antagandeprövning	3:e kvartalet 2012

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på Trollhättans Stads anslagstavla och överklagande av planen inte sker. Efter det att planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnaden av området påbörjas.

Innan bygglov kan erhållas ska ansökan om fastighetsbildningsåtgärder ha inkommit till lantmäterimyndigheten

## Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner ha en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden slutar 2017-12-31.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas. En ändring eller upphävande av planen efter genomförandetidens utgång innebär att ingen ersättning utgår till en fastighetsägare t ex om en outnyttjad byggrätt tas bort eller minskas.

## Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Detta innebär att Trollhättans Stad inte ansvarar för anläggande, drift och underhåll av anläggningar inom gatu- och naturmark.

## Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för att vägar, gångstigar, närlekplats och erforderliga VA-anläggningar inom planområdet byggs ut.

Ansvarsfördelningen kan sammanfattas enligt nedanstående:

<u>Anläggning</u>	<u>Genomförande</u>	<u>Drift</u>
B, Bostäder	fastighetsägarna	Fastighetsägarna
NATUR	Inget nytt genomförande	Fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggning
LOKALGATA	Exploatören	Fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggning
Gatubelysning	Exploatören	Fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggning
VA-anläggningar	Exploatören	Fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggning
Dagvattendiken	Exploatören	Fastighetsägarna genom gemensamhetsanläggning
El-anläggningar	Trollhättans Energi AB elnät	Trollhättans Energi AB elnät
Tele-anläggningar	Skanova	Skanova

## Avtal

Trollhättan Energi AB elnät förser befintliga byggnader med el via luftledningar. Dessa ledningar räcker inte till för att försörja ytterligare bebyggelse med el utan förstärkning krävs från en nätstation vid Rörstorp 3:4. Ett avtal som reglerar denna fråga skall upprättas mellan Trollhättan Energi elnät AB och exploatören.

Det dagvatten som inte omhändertas lokalt inom planområdet avleds norrut i ett befintligt dike strax öster om den nya pumpstationen. Eftersom exploateringsområdet blir medansvarig i detta privata dike ska avtal upprättas med markägaren om framtida skötsel av diket.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## **Ägoförhållande**

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Skinnmo 1:117 som ägs av exploatören, Claes-Göran Johansson. När det gäller ägoförhållandena för övriga fastigheter hänvisas till upprättad fastighetsförteckning.

## **Fastighetsbildning**

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter vilket innebär att nio nya fastigheter kan bildas genom avstyckning från fastigheten Skinnmo 1:117. Innan avstyckning ska gemensamhetsanläggningar vara bildade samt rättighet för avledande av dagvatten vara fastställda. Exploatören tar initiativ till fastighetsbildningen.

## **Gemensamhetsanläggningar**

För att reglera drift och underhåll av gemensamma anläggningar inom planområdet föreslås att gemensamhetsanläggningar inrättas av lantmäterimyndigheten enligt anläggningslagen. Vid förrättningen fattas bl a beslut om fördelning av kostnader för anläggningarna, andelstal, drift- och underhållsfrågor mm. Bildandet av gemensamhetsanläggningar samt fastställande av rättighet för avledande av dagvatten görs på initiativ av exploatören. Efter bildandet kan nya tomter avstyckas i planområdet.

Nya gemensamhetsanläggningar föreslås inrättas för LOKALGATOR, NATUR, VA-anläggningarna, Gatubelysning och Dagvattendiken inom planområdet. Samtliga aktuella anläggningar ligger på privat mark. Utrymme för dessa anläggningar upplåtes utan ersättning.

Vid bildande av gemensamhetsanläggning för väg skall befintligt servitut upphävas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### **Planläggning**

Kostnader förenade med planläggningen bekostas av exploatören.

### **Vägar, VA-nät mm**

Detaljplanens genomförande innebär kostnader för utbyggnad av vägar, diken, VA-ledningar inom allmän platsmark och gångstigar. Dessa kostnader står exploatören för. Varje enskild fastighetsägare bekostar ledningsdragnings på den egna tomten.

### **Fastighetsbildning**

Alla kostnader förenade med fastighetsbildning för nya tomter belastar exploatören som sedan försäljer tomterna.

### **Telekabel**

Skanova har en kabel som försörjer befintliga byggander i området. Kan inte anläggningarna vara kvar i nuvarande läge förutsätts exploatören att stå för kostnaderna för en eventuell undanflyttning.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Vägutformning**

Exploatören anlägger vägar, diken och gångstigar inom bebyggelseområdet innan husbyggnationen påbörjas. De nya lokalgatorna inom planområdet med vändplatser har dimensionerats enligt de rekommendationer som finns i "Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009". De nya vägarna kommer enbart att grusbeläggas men gatubelysning kommer att anordnas utmed alla vägar inom planområdet.

### **Vatten och avlopp**

Utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar erfordras för att nå nya och befintliga tomtplatser. Planområdet skall inte ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Bebyggelsen i Hulan är ansluten till kommunens VA-nät. Spill (225)- och vattenledning (63 PVC) ligger öster om befintlig bebyggelse fram till fastigheten Skinmø 1:35. Från den befintliga bebyggelsen rinner spillvattnet med självfall till en pumpstation på andra sidan väg 2005 varifrån spillvattnet pumpas till Trollhättan. Om en exploatering i enlighet med detaljplanen blir aktuell kommer TEAB VA att anvisa anslutningspunkten till ledningsnätet som blir belägen direkt väster om planområdet i enlighet med figuren på sidan 13 i planbeskrivningen.

Dimensionen för den allmänna vattenledningen fram till området är inte tillräcklig för brandpostuttag.

### **Dagvatten**

På varje tomt ska den enskilde fastighetsägaren anlägga ett "fördröjningsmagasin" för omhändertagande och infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor. Exploatören ska dessutom anlägga nya öppna diken (1,2 meter djupa och minst 0,5 meter i botten) i enlighet med plan- och illustrationskartan. Dagvattnet från den nya vägen samt dagvatten från tomterna inom planområdet som inte omhändertas på egna tomten avleds till dessa nya diken. Dagvattnet avleds sedan norrut i befintligt dike strax öster om den nya pumpstationen.

### **Naturområden**

Målsättningen med områdena avsatta som NATUR är att bevara och underhålla den befintliga naturmarken som finns idag. Som huvudman åvilar skötselansvaret fastighetsägarna inom planområdet.

### **Geoteknik**

Planområdet ligger inom område där marken består av postglacial sand och berg varför stabilitetsförhållandena bedömts som gynnsamma. Någon risk för bergras eller blocknedfall bedöms inte heller föreligga. I samband med bygglov kan dock krav på geoteknisk utredning komma att ställas för klarläggande av lämpligt grundläggnings-sätt.

### **Radon**

Marken inom planområdet är översiktligt bedömd som normalradonmark. Särskild bestämmelse har ändock införts i detaljplanen att huvudbyggnad skall utföras med radonskyddad grundkonstruktion om inte särskild utredning visar att detta är onödigt.

### **Sprängning/schaktning och utfyllnad**

Tomtmarkens nivåer får ej höjas eller sänkas mer än vad som anges i planbestämmelserna.

### **El**

El- och teleförsörjning till området sker över det befintliga nätet. Befintliga elledningar räcker dock inte till för att försörja ytterligare bebyggelse med el utan förstärkning krävs från en nätstation vid Rörstorp 3:4. Befintlig luftledning får ersättas med en jordkabel som kommer att förläggas över kringliggande fastigheter, vilket gör att tillstånd erfordras.

### **Tele**

Skanova har anläggningar runt och inom planområdet. I samband med projektering bör utsättning av kablar ske, genom att ta kontakt på [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se), för att klarlägga exakta läget på kablarna och/eller för att få digitala filer.

### **Övrigt**

Räddningstjänsten har en insatstid på uppåt 15 minuter till planområdet. Därför är det viktigt att det finns tillgång till egen brandutrustning i varje bostad. Räddningstjänsten anser det skäligt att i samband med att byggnader uppförs ställa krav på att fastighetsägarna anskaffar egen brand- och säkerhetsutrustning. Dessa synpunkter skall inarbetas i brandskyddsdocumentationen vid bygganmälskedet.

## **MEDVERKANDE I PLANARBETET**

Trollhättans Stad: Leif Carlsson, stadsbyggnadschef och Karin Harlin, planarkitekt.

CIM&BIM Arkitekter AB: Lars-Erik Andersson, planarkitekt

Kungshamn i april 2012

Lars-Erik Andersson  
Planarkitekt  
CIM&BIM Arkitekter AB